



**SATZER  
IMMOBILIEN**

Satzer Immobilientreuhand e.U.  
staatlich geprüfter Immobilientreuhänder  
Immobilienmakler & Immobilienverwalter

Inhaber: MMag. Markus Satzer, MSc  
2130 Mistelbach, Franz Josef-Straße 54/2.Stock/7,  
Tel.: +43 2572 34395, verwaltung@satzer-immobilien.at

## GARTENWOHNUNG MIT TOP-LAGE



Ansicht Garten

**Adresse: Am Pulverturm 45/2, 2130 Mistelbach**

WOHNFLÄCHE	RD. 77 M <sup>2</sup>
ZIMMER	3

**Kaufpreis: 295.000,00 €**

**Kontakt: Telefon: 02572 / 34 395, E-Mail: [verwaltung@satzer-immobilien.at](mailto:verwaltung@satzer-immobilien.at)**

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Eckdaten:

- ebenerdig
- 2 große Schlafzimmer
- 72 m<sup>2</sup> Garten, 7 m<sup>2</sup> Terrasse
- familiäres Wohnhaus mit nur 4 Tops

„Am Pulverturm“ in einer verkehrsberuhigten Zone (Spielstraße) befindet sich die verkaufsgegenständliche Gartenwohnung im Erdgeschoss. Die Stiege des Wohnhauses umfasst nur vier Wohnungen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist ideal für Familien oder Senioren. Über die Eingangstüre gelangen Sie in den großzügigen Vorräum, von dem aus alle Räume Ihres Zuhause zugänglich sind.

Die nord-östlich ausgerichtete Küche ist ermöglicht zwei Küchenzeilen und einen Essplatz für das Frühstück. Der Weg zu den Vorräten ist kurz durch den rd. 3 m<sup>2</sup> große Abstellraum der sich direkt vor der Wohnung befindet.

Genießen Sie mit ihrer Familie das Essen im rd. 23 m<sup>2</sup> südlich ausgerichteten Wohnraum. Vom Essplatz haben Sie über das raumhohe Fenster einen tollen Blick in den Eigengarten. Über den Wohn-Essbereich gelangen Sie auf die rd. 7 m<sup>2</sup> große Terrasse und in den Garten. Der L-förmige 72 m<sup>2</sup> große hofseitig gelegene Garten ist durch eine Hecke abgeschirmt.

Die Schafzimmer der Wohnung sind durch je zwei Fenster sehr hell. Ein Schlafzimmer mit rd. 15 m<sup>2</sup> ist gartenseitig, südlich ausgerichtet, das zweite Schafzimmer mir rd. 14 m<sup>2</sup> ist nord-östlich ausgerichtet. Über den zentralen Vorräum begehbar ist das separate WC und das rd. 4 m<sup>2</sup> große weiß geflieste Wannenbad mit Waschtisch und Waschmaschinenschluss. Die Raumhöhe beträgt rd. 2,6 m.

Zur Wohnung gehört ein KFZ-Stellplatz (Freiparker) der sich direkt seitlich vor dem Haus befindet.

Ein weiterer Stellplatz kann auf einem Gemeinschaftsparkplatz monatlich angemietet werden. Öffentliche Parkplätze stehen in der Straße zur Verfügung.

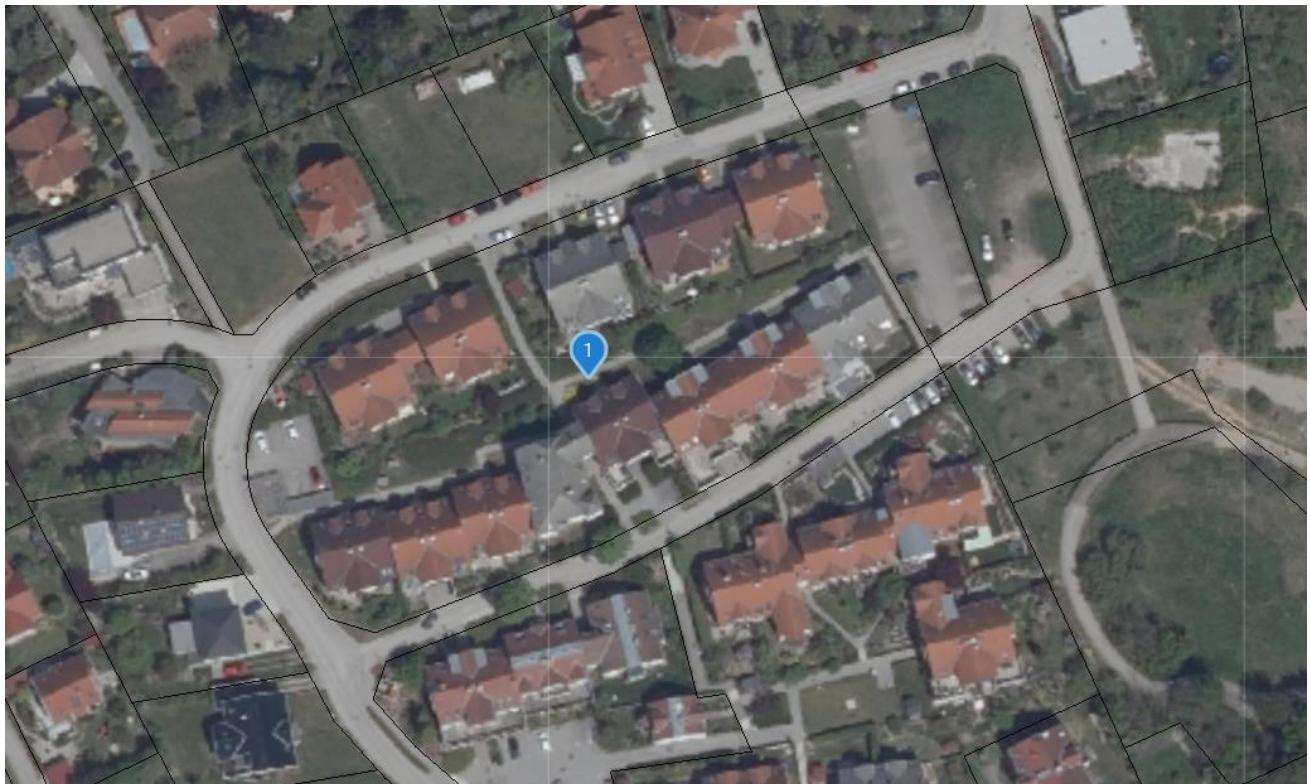
Für das Abstellen Ihres Fahrrades oder Kinderwagen steht ein ebenerdiger Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnung und die Warmwasserbereitung erfolgt über die Fernwärme Mistelbach (Hackschnitzel). Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentumsanlage mit insgesamt 53 Wohnungen in 13 Häusern. Die Wohnhausanlage wurde als Ökosiedlung im Jahr 2001 errichtet.

## RAUMAUFTeilung

Vorraum	rd. 9m <sup>2</sup>
Küche	rd. 11m <sup>2</sup>
Zimmer 1	rd. 14m <sup>2</sup>
Zimmer 2	rd. 15m <sup>2</sup>
Wohnraum	rd. 23m <sup>2</sup>
Bad	rd. 4m <sup>2</sup>
WC	rd. 1m <sup>2</sup>
Abstellraum	rd. 3m <sup>2</sup>

## LAGE

### LAGEKARTE



### LAGEBESCHREIBUNG

Die Lage am Pulverturm hat eine sehr gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Bildungseinrichtungen.

Bahnhof Mistelbach: 8 Gehminuten

Busbahnhof Mistelbach: 10 Gehminuten

Volksschule: 5 Gehminuten

Kindergarten: 10 Gehminuten

Mittelschule: 10 Gehminuten

Bundesschulzentrum (HAK/HAS, BORG, HLA, BEP): 10 Gehminuten

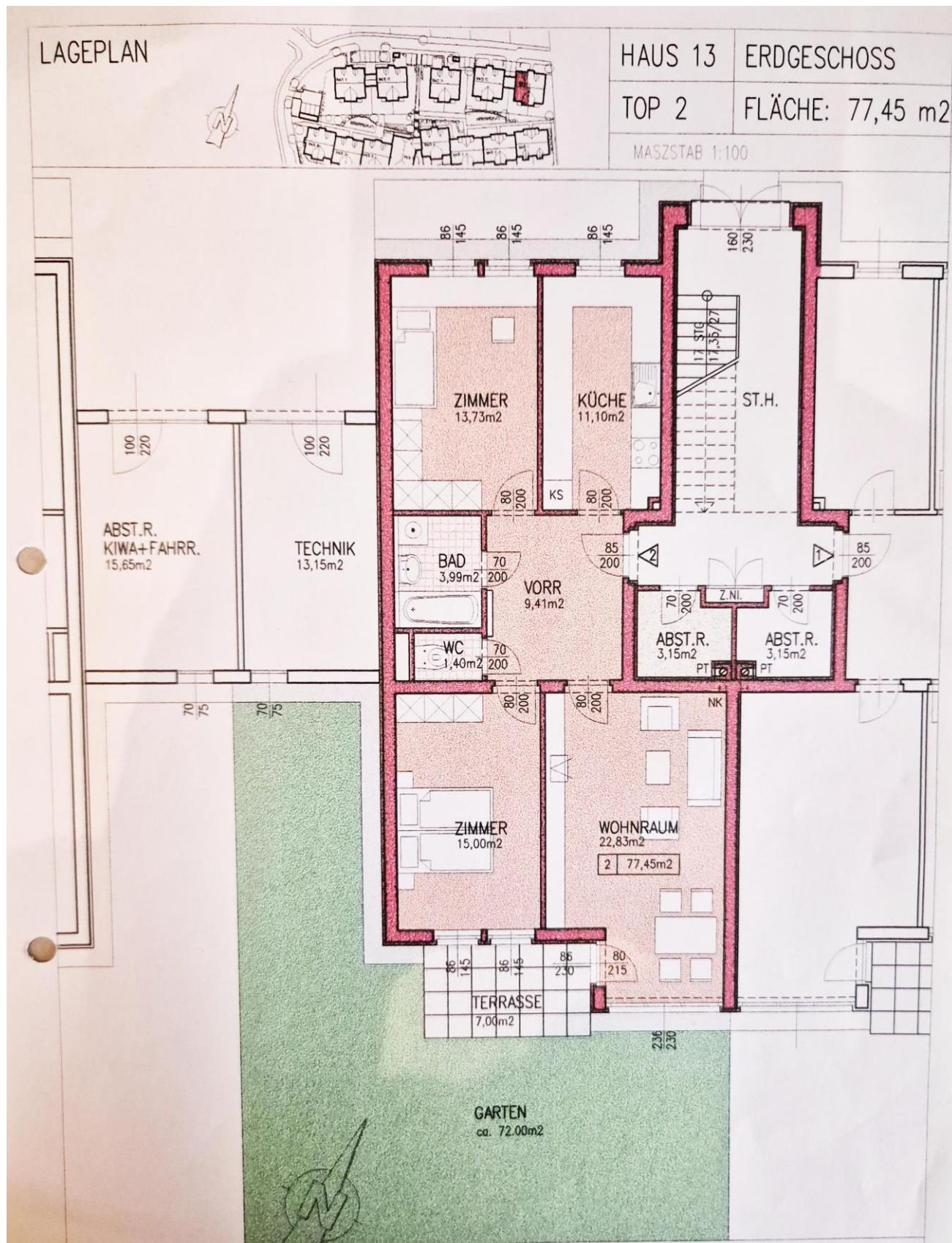
Die nächsten Supermärkte befinden sich in kurzer Distanz.

- Billa: 12 Gehminuten
- Penny: 10 Gehminuten

#### ENTFERNUNGEN

<b>Supermarkt</b>	Ca. 1km
<b>Schule</b>	Ca. 450m
<b>Kindergarten/KiTa</b>	Ca. 800m
<b>Ärztliche Versorgung</b>	Ca. 650m
<b>Bushaltestelle</b>	Ca. 600m
<b>Autobahn</b>	Ca. 10 km
<b>Bahnhof</b>	Ca. 700m

GRUNDRIFFE



## DATEN DER IMMOBILIE IM ÜBERBLICK

### ECKDATEN

<b>Objektart</b>	Wohnung
<b>Adresse</b>	Am Pulverturm 45/2, 2130 Mistelbach
<b>Stadt-/Ortsteil/Gemeinde</b>	Stadtgemeinde Mistelbach

### KAUFPREIS & VERFÜGBARKEIT

<b>Kaufpreis</b>	295.000€
<b>Maklerprovision</b>	8.850€ zzgl. 20% USt
<b>Verfügbar ab</b>	Ab sofort

### FLÄCHEN & ZIMMER

<b>Wohnfläche</b>	Ca. 77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	Ca. 80 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Anzahl separater WCs</b>	1
<b>Anzahl Wohnen/Wohnzimmer</b>	1

### SONSTIGE AUSSTATTUNGSMERKMALE

<b>Terrasse</b>	ca. 7 m <sup>2</sup>
<b>Garten</b>	Ca. 72 m <sup>2</sup>
<b>Abstellplatz</b>	

### ENERGIEAUSWEIS

<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.07.2034</b>
<b>End-Energieverbrauch/-bedarf</b>	66,90 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
<b>Gesamtenergieeffizienz-Faktor</b>	2,11
<b>Energieträger</b>	Fernwärme

## FOTOS



























## KONTAKT & BESICHTIGUNGSTERMIN

Sie haben Fragen zum Objekt? Ich freue mich über Ihren Anruf oder E-mail!

**MMag. Markus Satzer, MSc**

Staatlich geprüfter Immobilientreuhänder  
Immobilienmakler & Immobilienverwalter  
Satzer Immobilientreuhand e.U.  
Büro: Franz-Josef-Straße 54/7, 2130 Mistelbach  
Sitz des Unternehmens: Schulgasse 3, 2130 Ebendorf  
Firmengericht: LG Korneuburg, FN: 476073 h

Wir helfen Ihnen gerne die passende Immobilie zu finden.



Der vermittelnde Makler ist als Doppelmakler tätig. Für den Käufer fällt eine Maklerprovision in Höhe von € 8.070,00 zzgl. 20% USt an.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.